

PRÊT IMMOBILIER COMPLEMENTAIRE

OBJET

Le prêt immobilier complémentaire est destiné à financer une partie des frais d'acquisition, de construction ou d'extension de la résidence principale de l'agent, en complément d'un prêt immobilier principal.

CARACTERISTIQUES DU PRET

MONTANT

Le montant du prêt diffère selon la localisation géographique de l'agent. Les zones 1 et 2 sont détaillées en annexe.

Le prêt immobilier complémentaire est accordé pour un montant compris :

- entre 3 000 € et 15 000 € en zone 1 ;
- entre 3 000 € et 10 000 € en zone 2.

DUREE

Le prêt immobilier complémentaire est remboursable :

- en 150 mensualités en zone 1 ;
- en 100 mensualités en zone 2.

FRAIS DE DOSSIER

Le prêt immobilier complémentaire est accordé sans intérêt.

Des frais de dossier de 2 % sont appliqués au capital emprunté et répartis sur toutes les mensualités.

Exemple : pour 15 000 € empruntés sur 150 mois => mensualité = 102 €, soit 100 € de capital et 2 € de frais de dossier.

CONDITIONS

POSITION DU DEMANDEUR

- ❖ Etre en poste en métropole ou dans un département d'Outre-Mer et ne pas bénéficier, directement ou indirectement d'un logement de fonction ;
- ❖ Etre dans une des positions suivantes :
 - agents fonctionnaires titulaires en activité, exerçant leurs fonctions au sein des ministères économiques et financiers,
 - agents fonctionnaires titulaires des ministères économiques et financiers, mis à disposition,
 - agents fonctionnaires stagiaires s'ils ont déjà la qualité de titulaire dans un autre corps des ministères économiques et financiers,
 - agents fonctionnaires d'autres administrations faisant l'objet d'un détachement dans les ministères économiques et financiers,
 - agents handicapés recrutés en qualité d'agent contractuel au sein des ministères économiques et financiers en application du décret 95.979 du 25 août 1995,
 - agents contractuels de droit public en activité au sein des ministères économiques et financiers, titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée,
 - agents contractuels de droit public en activité au sein des ministères économiques et financiers, titulaires d'un ou de plusieurs contrats de travail à durée déterminée, qui totalisent une durée ininterrompue d'au moins un an au moment de la demande,
 - agents contractuels de droit privé en activité dans les associations (ALPAF, EPAF, AGRAF), titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée, dès la fin de leur période probatoire ou d'essai,



NATURE DE L'OPERATION

Notion de résidence principale

Le prêt immobilier complémentaire contribue au financement de la **résidence principale, permanente et immédiate** de l'agent.

La résidence principale doit être située en métropole, dans un département d'Outre-Mer, ou dans un pays limitrophe de la métropole.

Situations particulières

Les agents acquéreurs d'une résidence principale éloignée de leur lieu de travail peuvent obtenir ce prêt, s'ils remplissent une des cinq conditions suivantes :

- double résidence pour des raisons professionnelles. Dans ce cas, la résidence principale est le lieu où vit de manière habituelle et effective la famille de l'agent.
- effectuer des déplacements bi-quotidiens,
- avoir une fonction à compétence nationale,
- effectuer des horaires de travail groupés qui les conduisent à occuper un logement pendant les repos intégrés dans la période de travail.
- acquisition de la future résidence pour la retraite (justificatif de départ en retraite exigé),

Opérations concernées

- acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux, répondant aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, libre de toute occupation,
- extension portant création de surface habitable de la résidence principale,
- construction d'un logement incluant ou non l'acquisition du terrain,
- rachat d'une soulte ou d'une part d'indivision, si l'actif ou l'indivision ne comprend qu'un bien immobilier, qui constitue la résidence principale de l'agent.

Par contre, le bénéfice du prêt immobilier complémentaire n'est pas accordé pour le rachat de prêts, le financement exclusif d'un terrain ou d'« annexes » (garage...), pour une opération au titre d'une société civile immobilière (SCI) ou pour le financement des frais de notaire.

Plafond des dépenses financées

Le prêt immobilier complémentaire peut être accordé lorsque la valeur du bien ou de l'extension ne dépasse pas des plafonds revus chaque année en fonction de l'évolution des coûts de l'immobilier.

Pour 2008, les montants s'élèvent à :

- 430 000 € en zone 1
- 340 000 € en zone 2.

Ces montants incluent le cas échéant les frais de négociation, mais ne comprennent pas les frais notariés et les frais d'équipement mobilier.

En cas d'acquisition de biens mixtes (résidence principale plus annexe ou local commercial par exemple) ou d'acquisition avec travaux, la totalité du coût de l'opération est prise en compte.

Dans tous les cas, le coût d'acquisition (hors travaux et hors annexe) doit être au moins deux fois supérieur au montant du prêt immobilier complémentaire.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Description du financement global de l'opération

Le prêt immobilier complémentaire est accordé en complément d'un prêt immobilier principal, dont le montant doit être supérieur ou égal à celui du prêt immobilier complémentaire. Un prêt social ou au titre du 1% patronal n'est pas considéré comme un prêt principal.

Un plan de financement ou une offre de prêt principal doit être élaboré par l'établissement prêteur. Le document présenté doit obligatoirement :

- préciser le coût total de l'opération immobilière, incluant l'acquisition, les frais annexes et la totalité des travaux de construction ou d'aménagement,
- retracer l'ensemble des prêts immobiliers envisagés pour la réalisation de l'opération (prêt principal, prêts sociaux, prêts patronaux, etc, **y compris le prêt de l'ALPAF**), et préciser les caractéristiques de chacun des prêts (capital emprunté, taux, mensualité globale, durée)
- préciser le montant de l'apport personnel,

Le prêt immobilier complémentaire de l'ALPAF demandé doit donc faire obligatoirement l'objet d'une déclaration en tant que tel auprès de l'organisme attribuant le prêt principal et figurer au plan de financement ou dans l'offre de prêt principal. En aucun cas ce prêt ne peut être considéré comme faisant partie de l'apport personnel.

Il ne peut avoir pour effet d'élever le financement déjà obtenu au-dessus du prix de revient de l'opération immobilière.

Il est précisé qu'aucun apport personnel hormis les frais de notaire et de mobilier n'est exigé dans le financement de l'opération pour obtenir le prêt immobilier complémentaire.

RESSOURCES ET TAUX D'ENDETTEMENT

Prise en compte de la situation familiale

Quels que soient les situations familiales (marié, pacsé, concubin, co-occupant, etc.) et le régime matrimonial des futurs occupants de la résidence principale, le dossier est instruit sur la base de leurs ressources cumulées.

Le contrat de prêt est établi au nom de l'agent des administrations financières en tant qu'emprunteur et des autres parties en tant que co-emprunteurs.

Cas des agents en instance de divorce

Tenant compte des articles 262 et 1401 du code civil, le prêt immobilier complémentaire n'est pas accordé, à titre individuel, à un agent en instance de divorce. Tant que le jugement de divorce n'est pas réellement prononcé, toute demande de prêt est instruite sur la base, et donc sur les ressources de la communauté, et ce quel que soit le régime matrimonial. Le contrat de prêt est alors établi au nom des deux conjoints.

Taux d'endettement

La demande d'attribution peut être acceptée si le montant de la charge de remboursement des personnes concernées par le prêt conduit à un taux d'endettement inférieur ou égal à 33 % des revenus imposables. Toutes les charges relatives aux emprunts et dettes contractés (capital, intérêts, assurance, etc.), qu'elles concernent ou non ce prêt sont prises en compte.

Il est précisé que sont également prises en compte les charges de remboursement liées aux prêts relais.

Pour calculer le taux d'endettement, sont retenus les derniers revenus imposables connus du ou des emprunteurs. Ces ressources sont augmentées ou diminuées des autres charges et revenus imposables (pensions alimentaires versées ou perçues, revenus fonciers, etc.).

Revenus et charges sont appréciés sur la base des éléments connus et justifiés au moment du dépôt de la demande.

Lors du dépôt de la demande, l'agent doit faire connaître toute variation significative de ses revenus et charges ou de ceux des co-emprunteurs, depuis l'établissement du dernier avis d'imposition.

Les prestations familiales ne sont pas prises en compte dans les revenus imposables.

L'aide personnalisée au logement (APL) ou l'allocation de logement (AL) prévisionnelle est déduite de la charge d'amortissement des emprunts.

Le cas échéant, le montant du prêt peut être réduit pour permettre le respect du taux d'endettement maximum de 33 %.

PROCEDURE

ENVOI DU DOSSIER DE DEMANDE

Délais

La demande de prêt accompagnée du plan de financement global (ou de l'offre de prêt principal) et de ses pièces justificatives doit être déposée avant toute opération d'acquisition ou réalisation de travaux, au plus tard dans les **trois mois** qui suivent l'émission du plan de financement (ou de l'offre du prêt principal) par l'établissement prêteur, **même si l'offre n'a pas encore été acceptée**.

Les agents sont invités à respecter le délai des 3 mois, même s'ils ne disposent pas encore de certaines pièces justificatives comme par exemple le permis de construire. Ceci permet aux services de l'ALPAF de commencer à instruire le dossier et de statuer sur la demande dès communication de la totalité des pièces justificatives demandées.

En cas d'acquisition d'un logement ancien, l'agent fait connaître à l'ALPAF la date prévisionnelle de signature de l'acte authentique chez le notaire. L'attention est appelée sur les délais incompressibles de traitement de leur demande, en particulier compte tenu du délai légal d'acceptation de l'offre de prêt (10 jours).

Il est donc recommandé de respecter un délai de 7 semaines entre le dépôt du dossier et la date prévue pour la signature chez le notaire, afin d'éviter tout problème pour l'envoi des fonds en temps utile.

Transmission du dossier

Le dossier ne doit pas être envoyé directement à l'ALPAF, mais doit être déposé auprès de la délégation départementale de l'action sociale (ou auprès du correspondant social pour Paris).

Il est précisé que tout dossier de demande de prêt arrivé dans les services de l'ALPAF moins de 3 semaines avant la date de signature chez le notaire ne sera pas instruit.

ASSURANCE

La souscription d'une assurance décès invalidité au profit de l'ALPAF est obligatoire, l'agent ayant le choix de l'organisme prestataire. Il est précisé que l'emprunteur et le(s) co-emprunteur(s) doit(vent) obligatoirement être assuré(s). Le choix des quotités d'assurance se fait en fonction des revenus de chacun des emprunteurs et de leur contribution au remboursement du prêt, le prêt devant au moins être couvert à 100 %.

Compte tenu des délais de souscription inhérents à chaque assureur, il est conseillé d'effectuer les démarches d'adhésion dès le dépôt de la demande de prêt à l'ALPAF. En tout état de cause, l'attestation d'assurance devra être retournée avec l'offre de prêt ALPAF acceptée. Celle-ci devra indiquer les mentions obligatoires ci-après :

- numéro d'adhésion,
- les nom et prénom de l'assuré,
- le bénéficiaire de la garantie qui ne peut être en l'occurrence que l'ALPAF,
- le capital garanti,
- la durée du prêt,
- la quotité d'assurance,
- la date d'acceptation ou d'effet de la garantie.

Pour information

En cas de construction, il est rappelé que l'ensemble de l'opération doit obligatoirement être couverte par une ou plusieurs assurances « dommage ouvrage » souscrites par le constructeur, les différentes entreprises intervenant sur le chantier, le maître d'œuvre ou l'agent demandeur. Les organismes financiers demandent cette assurance avant d'émettre une offre de prêt principal.

SIGNATURE DE L'OFFRE PREALABLE DU PRET ALPAF

Après acceptation de sa demande et avant le versement des fonds, l'emprunteur et/ou son ou ses co-emprunteur(s) doit(vent) retourner à l'ALPAF l'offre préalable de prêt acceptée.

Selon l'article L312-5 du code de la consommation, un délai de réflexion de 10 jours entre la réception de l'offre et son acceptation doit être respecté.

RENONCEMENT

En cas de force majeure ou pour un motif grave, l'agent qui a accepté l'offre de prêt a la faculté d'y renoncer, tant que le versement n'a pas été effectué.

MODALITES DE VERSEMENT

En cas d'acquisition dans l'ancien, les fonds sont exclusivement versés au notaire. En aucun cas le versement des fonds ne sera effectué si la signature de l'acte authentique a déjà été réalisée.

Après la signature de l'acte authentique, l'acquéreur devra renvoyer sous huitaine au service de l'ALPAF une attestation du notaire précisant la date de signature effective.

En cas de construction, d'acquisition dans le neuf ou d'extension, le paiement sera effectué, selon les situations, au nom du notaire ou par virement sur le compte bancaire de l'agent.



REMBOURSEMENT

Les mensualités comprennent l'amortissement du capital et les frais de dossier.

Différé de remboursement : 3 mois incluant le mois de versement des fonds. Exemple : fonds versés en janvier => 1^{ère} mensualité prélevée le 1^{er} avril.

Les mensualités sont prélevées sur le compte bancaire de l'agent, qui devra joindre une autorisation de prélèvement au profit de l'ALPAF avec l'offre de prêt acceptée.

A tout moment, l'emprunteur peut rembourser par anticipation tout ou partie de son prêt. Dans cette éventualité, les frais de dossier restant dus lui sont réclamés.

En cas de changement de compte bancaire, l'agent doit impérativement produire une nouvelle autorisation de prélèvement au profit de l'ALPAF.

EXIGIBILITE

En cas d'impayés non régularisés dans les trois mois, le capital et les frais de dossier restant dus sont immédiatement exigibles.

Toutefois, en cas de difficultés particulières, personnelles ou familiales, l'agent est invité à se rapprocher des services de l'ALPAF, et, si sa situation le justifie, à contacter très rapidement un assistant de service social du ministère.

Dès lors que l'agent cesse d'occuper de façon continue le logement financé à l'aide du prêt, le capital et les frais de dossier restant dus deviennent immédiatement exigibles.

TRANSFERT

En cas de vente du bien financé par le prêt et d'acquisition d'une nouvelle résidence principale, le prêt immobilier complémentaire peut être transféré sur la nouvelle opération d'acquisition. Cette possibilité de transfert n'est accordée que si le remboursement du prêt en cours s'est déroulé sans incident.

CUMUL ET RENOUVELLEMENT

Le prêt immobilier complémentaire n'est pas compatible avec le premier versement de l'aide à l'installation et met fin aux 2^{ème} et 3^{ème} versements pour la zone 1.

Il n'est pas cumulable avec le prêt immobilier bonifié, sauf dans le cas d'une extension.

Il peut en revanche être cumulé dans certaines conditions avec le prêt pour faciliter l'installation, le prêt à l'amélioration de l'habitat et le prêt adaptation du logement des personnes handicapées.

Le prêt immobilier complémentaire est renouvelable si le précédent a été intégralement remboursé et si le bien acquis précédemment à l'aide d'une prestation ALPAF (prêt immobilier complémentaire ou prêt complémentaire bonifié ou ancien prêt long terme) a fait l'objet d'une vente (ou est en cours de vente).

Cas des agents des ministères économiques et financiers vivant sous le même toit

Dans le cas d'une même opération envisagée par plusieurs agents des administrations financières, chacun d'entre eux peut solliciter un prêt immobilier complémentaire.

Un dossier de demande par agent doit être déposé et chacun est obligatoirement co-emprunteur de (s) l'autre(s).

CONTROLES A POSTERIORI

Dans le souci de fluidifier la gestion, l'ALPAF a décidé de simplifier la constitution du dossier de demande et donc la procédure d'attribution de la prestation, en allégeant les contrôles à priori et en instaurant certains contrôles à posteriori qui concerneront plus particulièrement :

- L'offre de prêt principal

Les contrôles porteront sur l'offre de prêt principal signée du prêteur et de l'emprunteur (organisme prêteur, montant emprunté, prise en compte du prêt de l'ALPAF, charges de remboursement, etc.).

- L'occupation de la résidence principale et la revente du bien précédent

Les contrôles porteront sur la réalité de l'occupation de la résidence principale (avis d'imposition de l'agent et du conjoint, taxe foncière, taxe d'habitation, localisation par rapport à la résidence administrative, etc) et, le cas échéant, sur la revente effective du bien précédent lorsque celle-ci était en cours au moment de l'instruction du dossier.

En cas de non respect des conditions d'attribution, le remboursement immédiat du solde du prêt et des frais de dossier restant dus sera exigé.

PIECES A JOINDRE

DANS TOUS LES CAS	Dernier bulletin de salaire de l'emprunteur Justificatif de domicile (bail de location, taxe foncière, etc.
Position de l'agent	
Agent nouvellement affecté	Justificatif de la titularisation dans les ministères économiques et financiers
Agent contractuel	Contrat à durée déterminée ou indéterminée ou attestation du service gestionnaire. En cas de contrat à durée déterminée, les éléments permettant de vérifier l'ancienneté minimale requise dans les ministères économiques et financiers (durée, renouvellement, etc.)
Logement de fonction	Attestation de l'administration autorisant l'agent à quitter le logement de fonction et mentionnant la date de libération
Nature de l'opération	
Logement ancien	
- dans tous les cas	Promesse de vente avec descriptif du bien et indication de la date de signature de l'acte définitif
- avec travaux	Devis des entreprises ou d'achat de matériaux, avec l'entête de l'entreprise, le n° de SIRET ou RCS (*)
Logement neuf	Contrat de réservation avec entête du constructeur et n° SIRET ou RCS portant mention du permis de construire (*)
Construction individuelle	Acte de propriété ou promesse de vente du terrain Contrat de construction (*) Permis de construire Devis des entreprises avec entête et n° SIRET ou RCS (*)
Extension	Acte de propriété ou taxe foncière Autorisation ou permis de construire précisant la surface habitable créée Devis des entreprises avec entête et n° SIRET ou RCS (*)

Nature de l'opération (suite)	
Rachat de soulte ou de part d'indivision	
Soulte	Jugement de divorce ou convention homologuée par le juge aux affaires familiales Projet d'acte liquidatif de la communauté
Indivision	Projet d'acte de licitation ou promesse de vente. Dans ce cas, le demandeur doit acquérir la pleine propriété du bien.
Acquisition d'une résidence principale éloignée du lieu de travail, selon le cas :	
- double résidence	Bail de location de la deuxième résidence Justificatif du service gestionnaire attestant l'affectation
- déplacements bi-quotidiens	Justificatif du(es) titre(s) de transport prouvant les déplacements bi-quotidiens
- affectation à compétence nationale	Justificatif du service gestionnaire attestant de l'obligation de mobilité
- horaires de travail groupés	Attestation du service précisant les horaires conduisant à des périodes de repos groupés Justificatif du statut de locataire dans une résidence située près du lieu de travail
- départ à la retraite	Justificatif du service gestionnaire précisant la date effective de départ à la retraite
Financement de l'opération	
Dans tous les cas	Plan de financement initial ou offre du prêt principal mentionnant les informations obligatoires (cf. page 3 <u>Description du financement global de l'opération</u>) (*)

Ressources	
Dans tous les cas	Dernier bulletin de salaire du ou des co-emprunteurs Dernier avis d'imposition de chaque emprunteur – co-emprunteur (en cas de déclarations séparées) Lorsque l'avis d'imposition N-1 n'est pas encore disponible, produire l'avis N-2 et le récapitulatif des traitements et salaires perçus (fourni par le service gestionnaire de personnel), ou le bulletin de salaire du mois de décembre si celui-ci indique le montant imposable de l'année
En cas de changement de situation personnelle par rapport au dernier avis d'imposition	Justificatif du changement de situation familiale (ex : jugement de divorce)
En cas de changement de situation professionnelle par rapport au dernier avis d'imposition	Justificatif des salaires et primes imposables de l'année Justificatif des indemnités de chômage
En cas d'opposition sur le dernier bulletin de salaire	Justificatif du service effectuant les prélèvements précisant l'échéance de l'opposition
En cas de perception de l'Aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation logement (AL)	Justificatif de perception de l'aide
Si le co-emprunteur travaille à l'étranger	Justificatif de ses revenus
Versement	Relevé d'identité bancaire
Remboursement	Autorisation de prélèvement bancaire au profit de l'ALPAF
Renouvellement	
Si l'agent a déjà bénéficié d'un prêt immobilier complémentaire ou d'un prêt complémentaire bonifié	Mandat ou acte de vente ou attestation du notaire

(*) Ces documents doivent être au nom de l'agent demandeur et antérieurs de 3 mois au plus à la date d'arrivée du dossier dans nos services.

En fonction de la particularité de certaines situations, les services de l'ALPAF sont susceptibles de demander des pièces justificatives supplémentaires.

NOTA : Cette notice de présentation des conditions d'accès à la prestation de l'ALPAF n'a pas valeur contractuelle.